

(اتفاقية إيجار سكني غير محمي) إصدار 09/2025

هذه ترجمة أمينة من العبرية للنص الذي زودتني به. الغرض منها التيسير فقط وليست نصيحة قانونية. عند أي تعارض، يسود النص العبري الأصلي.

أبرمت ووقعت في حيفا (رقمياً) بتاريخ _____

بين:

شركة برقا للاستثمارات والعقارات المحدودة، رقم الشركة 511968570، الكائنة في شارع هنعمال 25، حيفا ("ويشار إليها فيما بعد بـ "المؤجر")

من جهة؛

و:

1. رقم الهوية _____، العنوان _____، الجوال _____،

2. رقم الهوية _____، العنوان _____، الجوال _____،

("يُشار إلى كل منهم مجتمعين وفردياً بـ "المستأجر")

من الجهة الأخرى.

1. الديباجة

يصرّح المؤجر بأنه صاحب الحقوق المسجلة بالشقة السكنية الاستوديو رقم _____، الطابق _____، في شارع هنعمال 25، حيفا 1.1 ("الشقة").

1.2 يرغب المؤجر في تأجير الشقة للمستأجر لأغراض سكنية فقط، ويرغب المستأجر في استئجارها، وكل ذلك وفق الشروط والالتزامات والأحكام الواردة في هذه الاتفاقية كـ "إيجار غير محمي" (على النحو المبين أدناه).

1.3 المفرد يشمل الجمع والعكس، والمذكر يشمل المؤنث والعكس، وفقاً للسياق.

وعليه يقرّ الطرفان ويتفقان على ما يلي:

2. تصريحات الطرفين

2.1 يصرح المؤجر بما يلي:

المؤجر مالك حقوق الشقة؛ الشقة صالحة للسكن وستُسلم خالية من أي شخص أو منقولات، باستثناء البنود المدرجة في الملحق 2.1.1 (أ) ("الملحق الجردى") الذي يُعد جزءاً لا يتجزأ من الشقة.

2.2 يصرح المستأجر بما يلي:

اطّلع المستأجر على هذه الاتفاقية وفهمها، وشاهد وفحص الحالة المادية للشقة ووجدتها مناسبة لأغراضه وفي حالة صالحة 2.2.1 للاستخدام. ويتنازل عن أي ادعاء بوجود عيب و/أو عدم مطابقة، وأي ادعاء آخر يتعلق بالشقة و/أو المبنى وإمكانات استخدامها، فيما يخص هذه الاتفاقية والتزامه بموجبها.

2.2.2 لم تُفتح ضد المستأجر إجراءات تنفيذ/إعسار/إفلاس أو غيرها؛ ولا يعلم بنية فتحها أو بتلقيه إنذاراً لفتحها.

2.2.3 الشقة مؤجرة لأغراض سكنية فقط؛ ولا يجوز للمستأجر استخدامها كلياً أو جزئياً لأي غرض آخر، ولا السماح لأي شخص بالإقامة فيها أو استخدامها لغير هذا الغرض وبالطريقة المبيّنة هنا. ويُعد هذا البند شرطاً جوهرياً وأساسياً في الاتفاقية.

3. مدة الإيجار وتسليم الحيازة

مدة الإيجار _____ شهراً، تبدأ في _____ وتنتهي في _____ ("مدة الإيجار"). 3.1

3.2 شريطة تسليم المستأجر جميع الضمانات المطلوبة بموجب هذه الاتفاقية وتسليم شيكات الإيجار، يُسلم المؤجر حيازة الشقة للمستأجر في تاريخ بدء الإيجار ("تاريخ التسليم").

3.3 عدم التسليم لأسباب خارجة عن سيطرة المؤجر (بما في ذلك تأخر مستأجر سابق في الإخلاء) لا يُعد خرقاً. وفي هذه الحالة يؤجل تاريخ التسليم ويُحتسب الإيجار نسبياً. وإذا تجاوز التأخير 7 أيام من تاريخ بدء الإيجار، يجوز للمستأجر إلغاء الاتفاقية بإشعار خطي واسترداد كامل المبالغ المدفوعة.

4. المقابل وطريقة الدفع

الإيجار الشهري _____ شيكل جديد ("الإيجار") ويُدفع شهرياً مقدماً. 4.1

4.2 إضافة لما سبق، يدفع المستأجر رسوم إدارة ومشاعات بمبلغ _____ شيكل جديد شهرياً ("الحسابات") وتشمل الأرئونا (ضريبة بلدية)، والمياه (ضمن استخدام معقول)، وإتاحة شبكة الواي فاي في المبنى، وخدمات إدارة المبنى.

4.3 عند التوقيع يُودع المستأجر لدى المؤجر: (أ) شيكاً مستحقاً فوراً عن الشهر الأول؛ و(ب) شيكات موجلة لباقي الأشهر (الإيجار + الحسابات بمجموع _____ شيكل شهرياً).

4.4 لا يُعد الشيك سداداً إلا عند تحصيله فعلياً (وليس عند تسليمه)، إلا إذا كان عدم التحصيل بسبب يرجع للمؤجر.

4.5 يلتزم المستأجر بدفع كامل الإيجار عن مجمل مدة الإيجار للشقة، حتى إن لم يستعملها لأي سبب غير عائد للمؤجر.

4.6 يتنازل المستأجر عن أي حق بالمقاصة تجاه المؤجر؛ فلا يجري مقاصة بين الإيجار أو أي مبلغ مستحق وبين أموال يدعي أنها مستحقة له على المؤجر.

4.7 تُعد فقرات هذا الباب شروطاً جوهرياً وأساسية في الاتفاقية.

5. الضمانات

لضمان الوفاء الكامل بالتزامات المستأجر (بما في ذلك الإخلاء في الموعد)، يقدّم المستأجر عند التوقيع الضمانات التالية 5.1
:"الضمانات")

5.1.1 شيك ضمان بدون تاريخ بمبلغ _____ شيكل.

5.1.2 وديعة بتحويل بنكي بمبلغ _____ شيكل.

5.2 عند خرق المستأجر لأي التزام، يحق للمؤجر تسهيل الضمانات (بما في ذلك تقديم الشيكات واستكمال التواريخ/المبالغ) لتعويض أي ضرر و/أو مبالغ مستحقة، وذلك بعد إشعار خطي مسبق 14 يومًا وعدم المعالجة ضمن هذه المهلة.

5.3 يخول المستأجر المؤجر بشكلٍ لا رجعة فيه بالتصرف في الضمانات وفقًا لما ذكر.

5.4 لا يُكسب تسهيل الضمانات المستأجر أي حقوق في الشقة ولا يُعدّ تنازلًا من المؤجر أو إبراءً لذمة المستأجر.

5.5 خلال 14 يومًا بعد نهاية مدة الإيجار ومع وفاء المستأجر الكامل بالتزاماته، يعيد المؤجر/يلغي الضمانات كليًا (ويمزق شيك الضمان)، مع تقديم كشف مقاصة مفصل إن لزم.

6. المدفوعات الجارية

طوال مدة الإيجار يدفع المستأجر ثمن الكهرباء المستهلكة في الشقة، حتى لو صادف موعد الدفع بعد انتهاء مدة الإيجار. 6.1

6.2 تُحتسب الكهرباء وفق عداد فرعي وبحسب تعرفه شركة الكهرباء السارية، مع تقرير قراءة مفصل (قراءة افتتاحية/ختامية). ويدفع المستأجر خلال 7 أيام من الاستلام.

6.3 تُعد فقرات هذا الباب شروطًا جوهرية وأساسية.

7. استعمال الشقة والصيانة

يستعمل المستأجر الشقة للسكن فقط وعلى نفقته ومسؤوليته وباستعمال عادي ومعقول. ويُحظر استخدامها مكتبًا أو عملًا أو لأي 7.1
غرض غير سكني. ويعوض المستأجر المؤجر فورًا عن أي ضرر ينشأ عن ذلك، دون مساس بوسائل الانتصاف الأخرى، ولا يتمتع المستأجر بأي إعفاء من ضريبة/رسوم/جباية تنشأ جراء ذلك.

7.2 يلتزم المستأجر بعدم التسبب بإزعاجات (دخان، روائح، اهتزازات، ضوضاء) أو الإخلال براحة الجيران.

7.3 لا يجوز للمستأجر إجراء أي تغيير داخلي أو خارجي في الشقة أو إضافة أي شيء إليها أو طلاؤها بلون غير الأبيض أو هدم أي جزء منها أو من تجهيزاتها، إلا بموافقة خطية مسبقة من المؤجر.

7.4 إذا أجرى المستأجر تغييرات خلافًا للبند 7.3، فيجوز للمؤجر حسب تقديره: إلزام المستأجر بإعادة الحال على نفقته، أو الإبقاء على الإضافة دون تعويض، وعندها تُصبح ملكًا للمؤجر.

7.5 يحافظ المستأجر على نظافة الشقة والمبنى وسلامتهما وفي حالة جيدة؛ ويتجنب إحداث أضرار (باستثناء الاستهلاك العادي المعقول)؛ ويُصلح على نفقته أي ضرر تسبب به هو أو زواره؛ ويُعالج فورًا (ضمن وقت معقول) أي عيب ناتج عن الاستهلاك المعقول بعد الإخطار، أو يُخطر المؤجر فورًا بأي عيوب تطرأ.

7.6 إذا لم يُصلح المستأجر ضمن وقت معقول عيبًا تقع عليه مسؤوليته، جاز للمؤجر إصلاحه على نفقة المستأجر، ويلتزم المستأجر بالسداد فور أول طلب.

7.7 يتفق الطرفان على أن الإصلاحات البسيطة المصنفة صيانة دورية—مثل فتح الانسدادات في الحمامات/المغاسل/الدش (بما فيها الناتجة عن الشعر/المناديل/الدهن)—تقع على عاتق المستأجر وحده.

7.8 يلتزم المستأجر بإخطار المؤجر فورًا بأي ضرر أو عيب في الشقة، ولا يستدعي مهنيين إلا بعد موافقة مسبقة من المؤجر. 7.9 يُمنع إدخال أو تربية الحيوانات في الشقة.

7.10 لا يجوز تغيير قفل الشقة دون موافقة خطية مسبقة من المؤجر.

7.11 يُحظر التدخين في الشقة والمبنى (من أي نوع، سجاير، حشيش/قنب، أرجيلة/نرجيلة)، على المستأجر أو من ينوب عنه.

7.12 لا يحق للمستأجر التأجير من الباطن أو التنازل عن أي جزء من الشقة لأي مدة، ولا نشر عرض لذلك.
7.13 تُعد فقرات هذا الباب شروطاً جوهرية وأساسية

8. التأمين والمسؤولية والتعويض

- 8.1 يكون المستأجر مسؤولاً أمام المؤجر وأي طرف ثالث عن أي ضرر من أي نوع يصيب أي شخص أو ممتلكات يقع في الشقة أو 8.1 محيطها، بما في ذلك بسبب أفعال/امتناع/سلوك المستأجر أو من ينوب عنه. ويلتزم باتخاذ كل التدابير لإلغاء أي مطالبة ضد المؤجر وتعويضه عند أول طلب عن أي مبلغ يلزم بدفعه.
- 8.2 كل نشاط في الشقة يقع تحت مسؤولية المستأجر وحده؛ وهو مسؤول عن أي مخالفة للقانون أو لهذه الاتفاقية فيما يتعلق بذلك النشاط.
- 8.3 دون المساس بحقوق المؤجر، يُعوض المستأجر المؤجر عند أول طلب عن أي مبلغ دفعه المؤجر أو نفقة تكبدها بشأن هذا الضرر/المطالبة، شريطة إبلاغ المستأجر خلال وقت معقول وتمكينه من الدفاع، بما في ذلك إدخاله طرفاً ثالثاً. ولا يلزم المؤجر بالتسوية أو الدفع إلا إذا تطلب القانون أو الاتفاقية، باستثناء الحالات التي يُسبب فيها التأخير ضرراً جوهرياً.
- 8.4 دون المساس بمسؤولية المستأجر، يُوصى بأن ينظر في شراء تأمين مسؤولية تجاه الغير و/أو محتويات لدى شركة تأمين مرخصة وذات سمعة.
- 8.5 الشقة مزودة بنظام رش آلي للحريق. ولا يتحمل المؤجر مسؤولية أي ضرر يلحق بالمستأجر أو بممتلكاته نتيجة تفعيل هذا النظام لأي سبب.
- 8.6 يكون المستأجر مسؤولاً عن أي ضرر ينشأ عن تشغيل أو تخريب الرشاشات بسبب فعل أو امتناع منه أو من ينوب عنه

9. التنازل وتحويل الحقوق

- لا يجوز للمستأجر التنازل أو الرهن أو التحويل أو المشاركة أو التأجير من الباطن لأي من حقوقه بموجب هذه الاتفاقية أو منح أي 9.1 حق استعمال في الشقة لأي طرف ثالث، بمقابل أو بدون، مؤقتاً أو دائماً. ويُعد هذا البند شرطاً جوهرياً وأساسياً ويشكل انتقاصاً من أحكام قانون الإيجار والعارية، 1971 الإسرائيلي.
- 9.2 على الرغم من البند 9.1، يجوز للمستأجر أن يطلب نقل الإيجار إلى "مستأجر بديل" بشرط موافقة خطية مسبقة من المؤجر. ويتحمل المستأجر البديل جميع الالتزامات لباقي مدة الإيجار ويقدم ضمانات بديلة. وللمؤجر الحق في الرفض وفق مطلق تقديره ودون إبداء الأسباب.
- 9.3 يجوز للمؤجر التنازل/التحويل/الرهن/البيع لكامل أو بعض حقوقه في الشقة و/أو بموجب هذه الاتفاقية، دون موافقة المستأجر، بشرط أن يتعهد المتنازل إليه بالالتزامات المؤجر تجاه المستأجر؛ دون مساس بحقوق المستأجر.

10. إخلاء الشقة

- عند انتهاء مدة الإيجار و/أو إنهاء هذه الاتفاقية قانونياً، يُخلي المستأجر ويسلم حيازة الشقة للمؤجر في موعد الإخلاء خالية من أي 10.1 شخص أو منقولات تعود للمستأجر، ومبيضة/مطلية بالأبيض، وبالحالة التي استلمها بها، ما لم يُنص صراحةً على خلاف ذلك.
- 10.2 على وجه الخصوص، يعيد المستأجر الشقة مرتبة ونظيفة، بما يشمل:
- 10.2.1 خزائن المطبخ والحمام، بما في ذلك التلاجة والعيون الكهربائية والخزائن والفرن (إن وجد): فارغة ونظيفة بلا بقع.
- 10.2.2 الأثاث، النوافذ، الأبواب، المقابس والمفاتيح، الكهرباء، المراحيض، كابينة الاستحمام، الحنفيات، الأحواض، السيراميك والأرضيات: نظيفة وخالية من البقع/الترسبات/الملصقات/الخدوش/العفن.

10.2.3 يكون **الطلاء/التبييض** مطلوباً فقط في حالات **الاهتراء غير العادي** وفق تقدير معقول للمؤجر، استناداً إلى توثيقٍ صوري قرب موعد الإخلاء.

10.2.4 قبل الإخلاء بنحو أسبوع، يجوز للمستأجر طلب فحصٍ مشترك؛ ويُعد المؤجر **قائمة بالعيوب/الإصلاحات** ليقوم بها المستأجر. ويلتزم المستأجر بتنفيذ القائمة كلياً أو جزئياً أو دفع كلفة ذلك للمؤجر؛ وإن لم يتم التنفيذ على نحو مرضٍ أو لم تُدفع الكلفة، جاز للمؤجر تنفيذ الإصلاحات على نفقة المستأجر.

10.2.5 بعد التنظيف والإخلاء (بما في ذلك حمام الدش)، يُوثق المستأجر الشقة جيداً (فيديو بطيء وشامل) ويسلم المفاتيح و**البطاقة/التاج**؛ ويُرسل الفيديو للمؤجر عبر واتساب.

10.3 للتوضيح، يجب إتمام أحكام البند 9.2 (النقل) قبل موعد الإخلاء ولا ينتقص ذلك من التزام المستأجر بالإخلاء في الموعد.

10.4 تُعاد بطاقات الدخول للمبنى عند التسليم؛ ويُخصم **150 شيكل** من الوديعة عن كل بطاقة لا تُعاد.

10.5 دون مساس بأي علاج، عن كل يوم تأخير (بما فيه الجمعة والسبت) بين موعد الإخلاء المتفق عليه وتاريخ الإخلاء الفعلي، يدفع المستأجر: (أ) **الإيجار النسبي** عن فترة التأخير **إضافةً إلى (ب) تعويض متفق عليه قدره 500 شيكل لليوم ("التعويض المتفق عليه")**. وهذا مبلغ متفق عليه مسبقاً يعكس الأضرار المتوقعة؛ وليس غرامة، ولا ينتقص من حق المؤجر في إثبات أضرار فعلية أعلى وفي هذه الحالة يحق له الفرق (ولكن ليس الاثنين معاً).

10.6 يُعد عدم الإخلاء في الموعد أيضاً **حيازة غير مشروعة** بموجب المادة 18(ب) من قانون الأملاك غير المنقولة لعام 1969 أو أي قانون لاحق.

11. الإنهاء والانقضاء

دون الإخلال بأي حق أو علاج، يجوز للمؤجر **إلغاء** هذه الاتفاقية فوراً ودون إشعار عند تحقق واحد أو أكثر مما يلي: 11.1

11.1.1 إخفاق المستأجر في سداد أي مبلغ مستحق ضمن 7 أيام من تاريخ استحقاقه.

11.1.2 خرق المستأجر **لبند جوهري** أو أساسي من هذه الاتفاقية أو من القانون، وعدم المعالجة خلال 7 أيام بعد إشعار خطي من المؤجر.

11.1.3 تعيين قيم/وصي/مدير على أموال المستأجر أو فرض حجز/تحتفظ على أي من ممتلكاته.

11.1.4 شكاوى متكررة من السكان و/أو إدارة المبنى حول سلوك غير لائق و/أو خروقات متكررة لقواعد السلوك (الملحق ب).

11.2 في حال خرق جوهري من المستأجر، يدفع للمؤجر **تعويضاً متفقاً عليه يعادل إيجار ثلاثة (3) أشهر**، دون حاجة لإثبات الضرر، بالإضافة إلى أي مبلغ أو علاج آخر ("تعويض الخرق المتفق عليه").

11.3 إذا أُلغيت الاتفاقية بموجب هذا الباب، يحق للمؤجر اتخاذ الإجراءات القانونية لإخلاء المستأجر فوراً؛ وتكون كلفة نقل وحفظ منقولات المستأجر على عاتقه.

12. (عدم سريان قوانين الحماية (الإيجار المحمي

يقرّ المستأجر بأن الشقة خالية من أي مستأجر محمي اعتباراً من 26 آب 5728 (20 أغسطس 1968)، وأن أحكام قانون 12.1 حماية المستأجر (النسخة الموحدة) لعام 1972 ("قانون حماية المستأجر") لا تنطبق على هذا الإيجار، ولا أي قانون لاحق.

12.2 يصرّح المستأجر ويوافق أنه، بخلاف الإيجار، لن تُدفع **خلوات** أو أي مقابل آخر للمؤجر أو لأي شخص مقابل الإخلاء؛ ولا يستحق المستأجر أي خلو مقابل إخلائه.

12.3 أي ترميمات أو استثمارات يجريها المستأجر في الشقة لا تمنحه أي حق بموجب قانون حماية المستأجر

13. التفتيش والدخول إلى الشقة

يحق للمؤجر دخول الشقة من حين لآخر خلال مدة الإيجار، بنفسه أو عبر ممثليه، بعد تنسيق مسبق مع المستأجر، للتحقق من 13.1 الامتثال و/أو حالة الشقة؛ وإذا اقتضت الظروف المعقولة، يجوز الدخول دون تنسيق مسبق. ويلتزم المستأجر بالسماح بذلك. 13.2 ابتداءً من 45 يومًا قبل نهاية مدة الإيجار، يجوز للمؤجر عرض العقار على مشترين أو مستأجرين محتملين، في أوقات معقولة. ويوافق المستأجر على التواجد في الأوقات المنسقة، أو بديلًا يسمح بالدخول دون حضوره لغرض المعاينة.

14. أحكام عامة

تُحرر جميع الشيكات للمستفيد فقط/غير قابلة للتظهير وعلى اسم المستأجر شخصيًا أو أحد أقاربه من الدرجة الأولى. 14.1
14.2 عناوين الأطراف للإشعارات كما وردت في المقدمة. وتُعد الإشعارات المرسلة بالبريد المسجل مُستلمة خلال 48 ساعة من الإرسال؛ والمرسلة بالبريد الإلكتروني أو الواتساب إلى الأرقام المصرح بها تُعد مُسلمة خلال 24 ساعة؛ وإذا سُلمت باليد—فبعد التسليم.
14.3 تتضمن هذه الاتفاقية كامل الشروط المتفق عليها وتنسخ أي عروض أو اتفاقات سابقة، شفوية أو خطية، بشأن موضوعها.
14.4 لا يكون أي تغيير أو تنازل أو تسهيل أو تعديل نافذًا إلا إذا كان خطيًا وموقعًا من كلا الطرفين.
14.5 عدم ممارسة أي حق أو التأخر في ذلك لا يُعد تنازلًا؛ وأي تنازل لا يمس أي حق آخر.
14.6 الاختصاص الحصري يُنעד لـ محاكم حيفا المختصة.
14.7. عناوين الأبواب لراحة القراءة فقط ولا تؤثر على التفسير.

توقيع الطرفين:

المؤجر _____
المستأجر _____

الملحق (أ) – جرد الشقة

- سرير مزدوج + فرشاة + واقية فرشاة
- عيون طبخ كهربائية مزدوجة
- ثلاجة
- طاولة دراسة + كرسي
- خزانة حائط 3 أبواب + مرآة
- مصابيح متنوعة
- مكيف هواء (سبليت) + ريموت
- مفروشات وإكسسوارات إضافية كما هو موثق بالصور/الفيديو قرب موعد الدخول عند مدخل الشقة

المستأجر: _____

الملحق (ب) – قواعد السلوك في المبنى

يلتزم المستأجر بالتقيد بالقواعد التالية:

- يُحظر منعاً باتاً التدخين في الشقة أو المبنى، بما يشمل السجائر والفتنّب والأرجيلة/النجيلة. الجلوس على السطح مع أرجيلة مسموح فقط إذا لم يُزعج الجيران ولا يوجد اعتراض.
- المحافظة على الهدوء العام في المبنى، خصوصاً بين 14:00-16:00 و 22:00-07:00؛ عدم تشغيل موسيقى صاخبة أو الصراخ؛ عدم إغلاق الأبواب بقوة.
- يُحظر العزف على الآلات الموسيقية، خصوصاً الإيقاعية والنفخية.
- المحافظة دائماً على نظافة الشقة والمبنى ومحيطهما؛ والتأكد من إغلاق أبواب المبنى.
- (عدم ترك أكياس القمامة في المناطق المشتركة أو خارج الشقة؛ الحاوية الرئيسية مقابل المبنى (حاوية) "الضفدع" الخضراء.
- التصرف بمسؤولية تجاه الأملاك المشتركة؛ عدم إزعاج الجيران؛ اتباع قرارات وإجراءات إدارة المبنى المكتوبة.
- عدم اقتناء حيوانات في الشقة؛ وعدم إدخال أو السماح بدخول الحيوانات إلى المبنى.
- عدم تخزين أو ترك أغراض في المناطق المشتركة (السلالم، الملاحي، الممرات، السطح، الاستوديو، النادي الرياضي). يحق للإدارة إزالة أي أغراض خارج الشقق دون إشعار مسبق.
- استخدام السطح والاستوديو والنادي والمرافق الأخرى وفق لوائح المبنى ودليل السكان الصادرة عن الإدارة؛ ويطّلع المستأجر عليها عند الدخول ويلتزم بكافة التعليمات.

المستأجر: _____

ChatGPT can make mistakes. Check important info.